

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED

力高地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1622)

獨立問詢的主要調查結果

緒言

茲提述 (i) 力高地產集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」)日期為二零二三年三月三十一日內容有關(其中包括)延遲刊發本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核年度業績的公告；(ii)本公司日期為二零二三年五月三十一日的公告(「二零二三年五月三十一日公告」)，當中載列就本公司股份恢復於香港聯合交易所有限公司買賣規定的指引(「復牌指引」)；(iii)本公司日期為二零二三年六月三十日及二零二三年七月二十五日內容有關變更本公司核數師的公告；及(iv)本公司日期為二零二三年六月三十日、二零二三年九月二十八日及二零二三年十二月二十九日內容有關本公司復牌進展的季度更新公告((i)至(iv)統稱為「該等公告」)。除非另有指明，否則本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

誠如二零二三年五月三十一日公告所載，復牌指引項下的條件之一為本公司應對審核事項一至三進行適當獨立法務調查、評估彼等對本公司業務運營及財務狀況的影響、公佈調查結果並採取適當的補救措施。對審核事項一至三進行的獨立問詢已經完成。

力高健康獨立問詢

誠如本公司日期為二零二三年六月三十日的公告所披露，力高健康董事會已於二零二三年四月六日成立僅由力高健康獨立董事組成的力高健康獨立委員會，對審核事

項一至三進行力高健康獨立問詢。力高健康獨立委員會已委聘獨立專業顧問協助進行力高健康獨立問詢，而獨立專業顧問已於二零二四年一月十八日向力高健康獨立委員會提供其調查結果報告(「力高健康獨立問詢報告」)，且相關副本已提供予董事會及董事會審核委員會(「審核委員會」)。

經審查力高健康獨立問詢報告並與力高健康獨立委員會討論後，審核委員會認為，力高健康獨立問詢報告已妥善解決審核事項一至三。審核委員會同意且董事會一致同意力高健康獨立問詢報告中獨立專業顧問以及力高健康獨立委員會作出的所有推薦建議。有關進一步詳情，請參閱力高健康日期為二零二四年一月三十一日的公告。

力高地產獨立問詢

由於審核事項一及審核事項二僅與力高健康集團有關且力高健康獨立問詢報告已妥善解決有關事項，審核委員會認為且董事會一致同意，從本公司角度看，無需就審核事項一及審核事項二進行進一步獨立問詢。

考慮到審核事項三涉及力高健康集團與本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度期間的資金流動，審核委員會已委聘獨立專業顧問協助其從本集團的角度對審核事項三進行獨立問詢(「力高地產獨立問詢」)。獨立專業顧問已於二零二四年一月二十六日向審核委員會提供其調查結果報告(「力高地產獨立問詢報告」)。

力高地產獨立問詢的主要調查結果概要及董事會之意見

有關審核事項三的力高地產獨立問詢的主要調查結果概要及董事會之意見載列如下。

主要調查結果

於二零二二年十二月三十一日，本集團應付予力高健康集團之款項約為人民幣73.84百萬元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度期間，本集團與力高健康集團之間的資金流動介乎人民幣200元至人民幣61.5百萬元。本期間，從力高健康集團流向本集團的資金淨額約為人民幣107.5百萬元，主要包括(i)結算力高健康集團應付本集團的非貿易賬款；(ii)天津項目(定義見下文「(ii)物業項目之誠意金」一節)之誠意金；(iii)停車場銷售可退還保證金(定義見下文「(iii)停車場銷售可退還保證金」一節)；及(iv)過橋貸款(定義見下文「(iv)本集團與力高健康集團之間的過橋貸款」一節)。該等資金流動詳情載列如下。

(i) 結算力高健康集團的非貿易應付賬款

於二零二二年三月在聯交所上市前，力高健康集團已悉數結算欠付本集團的非貿易應付賬款約人民幣35百萬元。有關應付賬款主要包括本集團就力高健康集團收購香港總部及停車位支付的墊款約20百萬港元及結算力高健康的部分上市開支。

董事會之意見

於力高健康在聯交所上市前結算非貿易應付賬款與日期為二零二二年三月二十二日力高健康招股章程所述力高健康於上市前結算所有欠付本集團的非貿易應付賬款的意圖一致。

(ii) 物業項目之誠意金

自二零二一年第四季度起，本集團一直為其於天津的物業項目(「天津項目」)物色潛在投資者。於二零二二年三月及二零二二年五月，力高健康集團分別向本集團推薦兩名獨立第三方(「潛在投資者A」及「潛在投資者B」，統稱「潛在投資者」)，作為天津項目的潛在投資者。為獲得天津項目投資條款的獨家協商權，本集團要求力高健康集團促使各潛在投資者支付規定的誠意金。

本集團(i)於二零二二年三月至五月期間自力高健康集團收取合共約人民幣61.48百萬元，作為潛在投資者A獲取天津項目的誠意金；及(ii)於二零二二年七月自力高健康集團收取同等金額，作為潛在投資者B獲取天津項目的誠意金。

代表潛在投資者A支付的誠意金已於力高健康通知力高健康集團與潛在投資者A訂立的戰略合作協議終止後於二零二二年六月悉數退還予力高健康集團。代表潛在投資者B支付的誠意金約人民幣43.97百萬元已於力高健康通知力高健康集團與潛在投資者B訂立的戰略合作協議終止後於二零二二年十一月及二零二二年十二月退還予力高健康集團。結餘約人民幣17.51百萬元與本集團應收力高健康集團有關過橋貸款(定義見下文「(iv) 本集團與力高健康集團之間的過橋貸款」一節)之款項約人民幣9.38百萬元及有關停車場銷售代理服務(定義見下文「(iii) 停車場銷售可退還保證金」一節)之款項約人民幣8.13百萬元互相抵銷。

董事會之意見

就天津項目支付誠意金符合本集團的內部政策及類似物業投資項目的行業慣例。根據本集團的內部政策，本集團於就所有商業條款及條件達成一致後，方會與對手方訂立框架協議，且潛在投資者向本集團支付誠意金後應享有投資條款的獨家協商權。董事會認為，所省覽之資金流動具備商業實質及業務理由。

董事會指出，天津項目的誠意金本應由潛在投資者A及潛在投資者B分別向本集團支付，而非由力高健康集團支付。由於本集團不同部門之間的溝通不暢，相關人員僅確認收到天津項目的誠意金，但並未確定或說明付款人為力高健康集團的原因。就此，董事會確認，本集團應改進其部門間通訊相關的內部準則。有關詳情請參閱下文「獨立專業顧問之推薦建議」一節。

(iii) 停車場銷售可退還保證金

誠如力高健康日期為二零二二年十一月二十五日及二零二二年十二月三十日的公告以及力高健康日期為二零二二年十二月十四日的通函所披露，本集團與力高健康集團訂立補充停車場銷售代理服務框架協議(「停車場補充協議」)。根據

停車場補充協議，本集團委聘力高健康集團按獨家基準提供停車場銷售代理服務（「停車場銷售代理服務」），而力高健康集團應向本集團支付若干可退還保證金（「停車場銷售可退還保證金」）以換取該等獨家權利。停車場銷售可退還保證金於截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度上限為人民幣73百萬元。

力高健康集團已於二零二二年十二月三十日以現金約人民幣64.87百萬元結清停車場銷售可退還保證金。約人民幣8.13百萬元與上文所述力高健康集團為潛在投資者B向本集團墊付之誠意金互相抵銷。

董事會之意見

支付保證金取得提供停車場銷售代理服務的獨家權利乃根據停車場補充協議作出且符合行業慣例。董事會認為，所省覽之資金流動具備商業實質及業務理由。

(iv) 本集團與力高健康集團之間的過橋貸款

於二零二二年九月至十二月期間，本集團向力高健康集團短暫提供過橋貸款合共約人民幣63.95百萬元及39百萬港元（「過橋貸款」）。過橋貸款旨在令力高健康集團能夠為若干潛在項目的對手方提供資金證明。力高健康集團已悉數免息償還過橋貸款。金額10.5百萬港元與上文所述力高健康集團為潛在投資者B向本集團墊付之誠意金人民幣9.38百萬元互相抵銷。

董事會之意見

項目擁有人要求潛在投資者提供有關可能參與其項目的資金證明的情況屬市場慣例。鑒於力高健康乃本集團附屬公司且過橋貸款期限較短，董事會認為，向力高健康集團提供過橋貸款的有關風險相對較低。鑒於過橋貸款可幫助力高健康集團爭取潛在投資項目，而該等項目一旦達成可為本集團帶來額外收入及溢利，董事會認為，向力高健康集團提供過橋貸款符合本公司及其股東的整體利益。董事會認為，所省覽之資金流動具備商業實質及業務理由。

獨立專業顧問之推薦建議

獨立專業顧問已於力高地產獨立問詢報告作出以下推薦建議：

(i) 保留適當的書面記錄

獨立專業顧問指出，與潛在投資者及力高健康集團就支付誠意金進行磋商的正式記錄並未妥善保存。由於保留適當的書面記錄可提供可靠的文件線索支持相關交易的決策過程，因此建議本公司應改進與本集團任何潛在收購或項目有關的內部程序，並保留所有有關重要討論及所有已完成相關工作的適當文件。

(ii) 其他建議

獨立專業顧問建議本集團制定明確的指導方針，並對本集團財務部門及其他營運部門的所有相關人員進行培訓，以便彼等了解交易日期、交易性質、涉及款項的付款人及收款人等有關交易的所有重要條款，並於適當時跟進以核驗該等交易。

獨立專業顧問亦建議本集團檢討及加強其匯率政策。

審核委員會之意見

審核委員會已審閱並審議力高地產獨立問詢報告並指出力高地產獨立問詢報告的局限性(如缺乏正式文件及記錄)。於力高地產獨立問詢報告所述情況下，經與獨立專業顧問討論後，審核委員會認為獨立專業顧問已就力高地產獨立問詢履行適當合理之程序。

審核委員會同意獨立專業顧問之調查結果及推薦建議，並建議董事會根據獨立專業顧問之推薦建議提升本集團之內部監控及程序。

董事會之意見

董事會已審核力高地產獨立問詢報告及力高健康獨立問詢報告的調查結果，並同意上文所載審核委員會之意見。董事會接受審核委員會的意見，即獨立專業顧問建議加強本集團內部監控及程序，而董事會將就此採取適當的補救行動，且於內部監控審核(定義見下文「內部監控審核」一節)完成後，根據有關審核的調查結果及內部監控顧問的建議採取適當的補救行動。

鑒於(i)審核事項一至三項下涉及的與本集團隨後終止或不再繼續進行的潛在交易相關的所有保證金及誠意金均已悉數退還予力高健康集團；(ii)審核事項三項下所省覽之所有資金流動均於本集團及力高健康集團之間進行，將於編製本集團合併財務報表時予以全面對銷；及(iii)本集團並未因資金流動及／或已終止的交易而產生任何虧損，董事會認為，於審核事項一至三項下所省覽之資金流動並未對本集團業務營運及財務狀況產生任何重大不利影響。

內部監控審核

力高地產獨立問詢報告發佈後，本公司所委聘的內部監控顧問亦已開始審核本集團內部監控系統，以確認本集團已設立足以履行其於上市規則項下義務的內部監控及程序(「內部監控審核」)。本公司預計於二零二四年二月底前發佈內部監控審核結果。

繼續暫停買賣

本公司股份已自二零二三年三月二十九日下午一時正起於聯交所暫停買賣並將於本公司履行復牌指引前繼續暫停。

本公司目前正與永拓富信就二零二二年審核及二零二三年中期業績進行合作，並與內部監控顧問就內部監控審核進行合作，且根據獨立專業顧問的建議採取措施改善其內部監控及程序。本公司將適時作出進一步公告，以進一步向本公司股東及潛在投資者提供最新消息。

股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
力高地產集團有限公司
黃若虹
主席

香港，二零二四年一月三十一日

於本公告日期，執行董事為黃若虹太平紳士、黃若青先生及唐承勇先生；獨立非執行董事為周安達源先生 *SBS, BBS*、譚錦球博士 *GBS, SBS*，太平紳士及葉棣謙先生。